

Demonstrações Financeiras

BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio,
Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Em 30 de junho de 2025
com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos



**Shape the future
with confidence**

planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração da propriedade para investimento e ações e companhias de capital fechado

Em 30 de junho de 2025, conforme apresentado no balanço patrimonial e nas notas explicativas nº 5.a e nº 5.b às demonstrações financeiras, o Fundo possuía investimento no imóvel Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32 de forma direta conforme demonstrado na rubrica Propriedade para Investimento no montante de R\$ 392.741 mil, e indireta conforme apresentado na rubrica Ações de companhias de capital fechado no montante de R\$ 54.517 mil, representando 167,16% e 23,20%, respectivamente, do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito nas notas explicativas nº 5.a e nº 5.b às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Ainda, obtivemos as atas e contratos referentes as aquisições de ações do capital da companhia investida pelo Fundo, verificamos as liquidações financeiras dos pagamentos realizados no período, bem como, realizamos procedimento de circularização da companhia investida mencionada. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas nas notas explicativas nas notas explicativas nº 5.a e nº 5.b às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento e sobre e ações e companhias de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Operação com certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía operação com certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 215.174 mil, que representavam 91,58% do seu patrimônio líquido. Consideramos esse um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim



**Shape the future
with confidence**

como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 5.b.iv.a às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos processos relacionados à operação de captação, a obtenção e análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem às obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência das liquidações financeiras dos pagamentos realizados e o recálculo do saldo a pagar, bem como, dos juros apropriados no exercício. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5.b.iv.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a operação com certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os valores registrados e as divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



**Shape the future
with confidence**

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanco patrimonial**Em 30 de junho de 2025**

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	2025	
		Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo circulante		12.556	5,22%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		12.556	5,22%
Caixa e equivalente de caixa		7.743	3,30%
Cotas de fundo		8.056	3,43%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	4.a	7.743	3,30%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (aplicação do caução)		313	0,13%
Realização		4.500	1,92%
Contas a receber de aluguéis		2.043	0,87%
Fundo de reserva		1.617	0,69%
Conta securitizadora		820	0,35%
Taxa de fiscalização CVM		16	0,01%
Taxa bovespa		4	0,00%
Não Circulante		447.258	190,36%
Realizável a Longo Prazo		447.258	190,36%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		447.258	167,16%
Investimentos		54.517	23,20%
Ações de companhia de capital fechado	5.a	54.517	23,20%
Propriedade para investimento		392.741	167,16%
Imóveis acabados	5.b.i	392.741	167,16%
Total do ativo		459.814	190,36%
Passivo			
Circulante		21.179	9,03%
Operação com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.iv.a	16.782	7,14%
Distribuição de rendimentos a pagar		3.895	1,66%
Caução aluguel		313	0,13%
Taxa de gestão		114	0,05%
Adiantamento de aluguéis		19	0,01%
Taxa de administração		18	0,01%
Outros valores a pagar		38	0,03%
Não circulante		203.679	86,69%
Operação com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.iv.a	215.174	91,58%
(-) Custos antecipados com certificados de recebíveis imobiliários		(11.494)	-4,89%
Total do passivo		224.858	95,72%
Patrimônio Líquido		234.956	94,64%
Cotas subscritas e integralizadas		193.293	82,27%
Custos relacionados à emissão de cotas		(6.094)	-2,60%
Lucros / (Prejuízos) acumulados		47.757	20,33%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		459.814	190,36%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Período de 19/09/2024 a 30/06/2025
Composição do resultado do período		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		923
Resultado de cotas de fundos de renda fixa		918
Resultado de cotas de fundos de renda fixa (caução)		5
Propriedades para investimento		80.069
Resultado com ajuste ao valor justo	5.b.iv	61.218
Renda de aluguéis	5.b.v	18.791
Receita com multa rescisória de aluguel		101
Despesas com condomínios		(41)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(23.434)
Resultado com obrigação de certificados de recebíveis imobiliários	5.b.iv.a	(28.720)
Resultado de equivalência patrimonial	5.a	5.286
Receitas/despesas		172
Outras rendas operacionais		202
Fundo de despesa		(30)
Outras despesas operacionais	10	(1.211)
Taxa de gestão		(955)
Taxa de administração		(194)
Outras despesas		(62)
Resultado do período		56.520

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Lucros / (Prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 19 de setembro de 2024		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	8.i	193.293	-	-	193.293
Resultado do período		-	-	56.520	56.520
Distribuição de rendimentos	8.v	-	-	(8.763)	(8.763)
(-) Custos diretamente relacionados à emissão		-	(6.094)	-	(6.094)
Em 30 de junho de 2025		<u>193.293</u>	<u>(6.094)</u>	<u>47.757</u>	<u>234.956</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	Período de 19/09/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	16.767
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	918
Recebimento de multa rescisória de aluguel	101
Conta securitizadora	(617)
Fundo de reserva	(1.643)
Taxa de gestão	(841)
Taxa de administração	(176)
Despesas com condomínio	(41)
Demais pagamentos	(44)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	14.424
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Operação com certificados de recebíveis imobiliários	(118.514)
Aquisição de ações de companhia de capital fechado	(70.586)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(189.100)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas no período	193.293
Distribuição de rendimentos	(4.868)
Custos de emissão	(6.006)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	182.419
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	7.743
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	7.743
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	7.743

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O BGR B32 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data da primeira integralização de cotas, que poderá ser prorrogado por até 1 (um) período de 1 (um) ano, mediante aprovação em assembleia, regido pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre matéria geral de fundo de investimento, pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre fundos de investimento imobiliário e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído em 09 de setembro de 2024, na forma de cota única de classe (“Classe”), e iniciou suas atividades em 19 de setembro de 2024.

As cotas da classe única poderão ser subscritas ou adquiridas por qualificados, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela BGR Asset Management Ltda.

O objetivo da classe única é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido da Classe, direta ou indiretamente, no imóvel objeto da matrícula nº 201.738 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, estado de São Paulo, bem como quaisquer outros imóveis que passem a integrar o empreendimento imobiliário denominado “Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32”, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel-Alvo”), e/ou de direitos reais sobre os Imóveis-Alvo (“Direitos Reais sobre Imóvel-Alvo” e, em conjunto com o Imóvel-Alvo, “Ativos Imobiliários”); e (ii) de forma remanescente, por meio de investimentos em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos imobiliários; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira da Classe até o término do prazo de duração da Classe, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e disposições da CVM.

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas nas Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

Essas demonstrações financeiras possuem ajustes de digitação em relação às anteriormente arquivadas na CVM.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data do reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, o fundo não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de aluguéis a receber. A categoria de passivos financeiros está composta principalmente por operação com certificados de recebíveis imobiliários.

Provisão para perdas esperadas: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da Classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social da Classe, as mesmas são avaliadas por equivalência patrimonial, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade das mesmas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Para o período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, os investimentos em ações ou cotas de sociedades para propósito específico, foram avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis da Classe, que representava o seu valor justo das propriedades para investimento.

i) Provisão de ativos e passivos contingentes

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que podem dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle da Classe. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

j) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora da Classe elabora estimativas e faz julgamentos contábeis fundamentados em premissas que, futuramente, podem se mostrar diferentes dos resultados reais.

Abaixo, estão detalhadas as estimativas e julgamentos que, na visão da administradora, são considerados mais relevantes e passíveis de alteração futura. Tais variações poderiam gerar impactos nos ativos e passivos da Classe.

k) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “Circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “Não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento de renda fixa

Fundo	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	2.617	2.958,40	7.743
Cotas de fundos de investimento de renda fixa (aplicação do caução)	106	2.958,40	313
Total			8.056

5. Ativos de natureza imobiliária

Ações de companhia de capital fechado

Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações	Participação	Investimento
B32 Participações Societárias Ltda.	Equivalência patrimonial	70.586.421	100%	54.517
Total		70.586.421		54.517

Por meio de Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 13 de setembro de 2024, foi constituída a sociedade B32 Participações Societárias Ltda. (“Sociedade”) com sua sede na Avenida das Nações Unidas, 12.901, CENU, Torre Oeste, 16º andar, conjunto 1.602 – parte, Brooklin Paulista, São Paulo – SP e um Capital Social de R\$ 100,00 (cem reais) divididos em 100 (cem) cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada cota.

Em 26 de novembro de 2024, por meio de Alteração do Contrato Social (ACS), houve o aumento de capital de R\$ 100,00 (cem reais), dividido em 100 (cem) quotas, no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, para R\$ 43.500 (quarenta e três milhões, quinhentos mil e cem reais), ou seja, um aumento, portanto, de R\$ 43.500 (quarenta e três milhões

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e quinhentos mil reais), mediante a emissão de 43.500.000 (quarenta e três milhões e quinhentas mil) novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, as quais são totalmente subscritas e integralizadas, pela sócia BGR B32 FII, em moeda corrente nacional.

Por meio de Alteração e Consolidação do Contrato Social, protocolado em 15 de maio de 2025 na JUCESP, houve um novo aumento de capital da SPE, no valor de R\$ 27.086 (vinte e sete milhões e oitenta e seis mil reais), mediante a emissão de 27.086.321 (vinte e sete milhões, oitenta e seis mil e trezentos e vinte e um reais) cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, ou seja, o Capital Social da SPE passou de R\$ 43.500 (quarenta e três milhões e quinhentos mil reais) para R\$ 70.586 (setenta milhões e quinhentos e oitenta e seis mil reais), dividido em 70.586.421 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e sei mil e quatrocentos e vinte e um) cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas.

A Sociedade poderá, por resolução dos sócios, abrir, transferir e/ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional.

A Sociedade terá prazo de duração por tempo indeterminado.

A Sociedade tem por objeto: (i) a participação no capital de outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no país ou no exterior ("holding"); e (ii) aquisição de imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis para sua posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

A Classe detém 100% de participação na Sociedade B32, essa que por sua vez detém 4,77% da Estúdio 2, que por sua vez possui 49,49% da FLPP (que detém 74% do Imóvel-Alvo), que juntos chega a 1,75% como participação indireta da Classe no Imóvel-Alvo. Em 30 de junho de 2025 a Classe possui o seguinte investimento em Sociedade de Propósito imobiliário:

B32 Participações Societárias Ltda.	
2025	
Saldo inicial	-
Ações subscritas	70.586
Gastos com estruturação (*)	(21.355)
Equivalência patrimonial	5.286
Saldo final	54.517

Conforme análise do administrador sobre os balancetes do exercício de 2025, houve uma valorização total do investimento no valor de R\$ 5.286 contabilizados no resultado da Classe na rubrica "Resultado de equivalência patrimonial", na "demonstração de resultado do exercício".

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) No período findo em 30 de junho de 2025, a SPE arcou com os custos abaixo com objetivo de não comprometer, naquele momento, o caixa da Classe. Sendo assim, deduzido do valor final do investimento por se tratar de uma dívida da Classe a favor da SPE, conforme demonstrado abaixo:

Custos Imóvel	9.773
Custos CRI	11.494
Custos Emissão	88
Total	21.355

a. Propriedades para investimento

i. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características /estágio	Metragem m²	Valor justo em 2025
Birmann 32	201.738	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, São Paulo - SP	Empreendimento imobiliário/acabado	7.449,39	392.741
Total					392.741

ii. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe possui como participação direta o direito a 12,87% do imóvel que é destinado a empreendimento imobiliário.

BIRMANN 32

Em 16 de setembro de 2024, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças celebrado entre FLPP – FARIA LIMA PRIME PROPERTIES S.A. (“Vendedora”) e a Classe (“Comprador”), a vendedora comprometeu-se em vender a fração ideal do imóvel à compradora, pelo valor de R\$ 321.750 (trezentos e vinte e um milhões, setecentos e cinquenta mil reais), ficando certo que a aquisição poderia ser paga por meio da estruturação de uma operação financeira com emissão de cédula de créditos imobiliários com lastro no preço de aquisição (“Operação de Securitização”), hipótese na qual a vendedora se obriga a ceder os créditos imobiliários referentes ao preço de aquisição e os pertinentes acessórios (“Créditos Imobiliários”) a terceiro indicado pelo comprador por meio da celebração de um contrato de cessão de créditos imobiliários, observado o pagamento do preço da cessão dos créditos imobiliários, correspondente ao preço de aquisição, à vista, na data de fechamento até o dia 23/09/2024.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudo de avaliação, houve uma valorização na propriedade para investimento, em que a Classe registrou no período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 um aumento de R\$ 61.218.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Período 2025

Ativo	Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Avaliador**	Método de avaliação
Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32	Birmann 32	maio/25	8,25%	CBRE	Capitalização da renda

(*) Até a data-base da Classe, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 30 de junho de 2025.

(**) Avaliador

A CBRE, é uma empresa mundial de serviços e investimentos imobiliários comerciais, a CBRE tem clientes em mais de 100 países, incluindo mais de 90% das empresas listadas na Fortune 100.

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, foi observado também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Metodologia de avaliação

Por se tratar de imóveis com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo essa a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

iv. Aquisição de imóveis

Para o período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a Classe registrou a seguinte movimentação de aquisição de imóveis:

Saldo inicial	-
(+) Gastos com estruturação (ITBI/Registros)	9.773
(+/-) Resultado com ajuste ao valor justo	61.218
(+) Operação com certificados de recebíveis imobiliários (a)	321.750
Saldo em 30 de junho de 2025	392.741

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Operação com certificados de recebíveis imobiliários

As operações com certificados de recebíveis imobiliários são lastreadas em recebíveis imobiliários da Classe e reconhecidas, inicialmente, pelo valor de face e atualizadas através da taxa do termo de securitização até o seu vencimento, sendo seu saldo de principal amortizado conforme termo de securitização.

O saldo dessas obrigações se refere a operações realizadas com a securitizadora, para pagamento de imóveis, segue movimentação abaixo:

	2025
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de obrigação por operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários	321.750
(-) Pagamento de obrigação com certificados de recebíveis imobiliários	(118.514)
(+) Resultado com obrigação de certificados de recebíveis imobiliários	28.720
Saldo final	231.956

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Securitizadora	Código CETIP	Ativo	Características	Índice / Taxa %a.a	Garantias (*)	Emissão	Vencimento	Valor
TRUE SEC.	24I1345178	Birmann 32	359ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,2764	1, 2 e 3	16/09/2024	16/09/2030	231.956
Total								231.956

(*) Garantias

- 1 - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- 2 - Alienação Fiduciária de Imóvel
- 3 - Fundo de Reserva

No período findo em 30 de junho 2025 houve resultado de juros e correção monetária no montante de R\$ 28.720 (vinte e oito milhões, setecentos e vinte mil reais), conforme demonstrado na rubrica “Obrigação CRI”, na demonstração de resultado e demonstração dos fluxos de caixa.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025
Saldo inicial	-
(+) Receita de aluguéis	18.791
(-) Recebimento de aluguéis	(16.767)
(+) Adiantamento de aluguel	19
Saldo final	2.043

No período findo em 30 de junho de 2025, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela administradora.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de Risco

i. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de a Classe ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de novas cotas da Classe não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

ii. Risco de Crédito dos Locatários

Os locatários dos ativos imobiliários investidos pela Classe poderão não cumprir suas obrigações de pagamento dos aluguéis, gerando risco de inadimplência. Tal situação poderá resultar na redução das receitas de locação, afetando negativamente a rentabilidade da Classe. A inadimplência dos locatários pode comprometer a distribuição de rendimentos aos cotistas, bem como a capacidade da Classe de arcar com suas despesas operacionais, tais como taxas de condomínio e tributos, impactando adversamente a rentabilidade dos cotistas.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Risco de vacância

Os ativos imobiliários investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou adquirentes dos ativos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

iv. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no prospecto.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 a Classe não realizou operações com derivativos.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a Classe subscreveu e integralizou 1.932.933 (um milhão, novecentos e trinta e dois mil e novecentos e trinta e três) cotas no montante de R\$ 193.293 (cento e noventa e três milhões e duzentos e noventa e três mil reais).

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de cotas emitidas.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor de fechamento da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

No período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 a Classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3, sob o código de negociação: BGRB11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 foram os seguintes:

Data	2025
	Preço de fechamento
27/12/2024	R\$ 101,50
31/01/2025	R\$ 101,00
28/02/2025	R\$ 100,00
31/03/2025	R\$ 100,00
29/04/2025	R\$ 100,00
30/05/2025	R\$ 90,00
17/06/2025	R\$ 100,50

v. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 19 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025 a Classe distribuiu um total de R\$ 8.984 (oito milhões, novecentos e oitenta e quatro mil reais) referente a dividendos.

	2025
Resultado líquido do exercício	56.520
(+/-) Ajuste a valor justo	(61.218)
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(9.277)
(-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	22.889
Resultado conforme regime de caixa	8.915
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	8.763
Rendimentos pagos do exercício atual	4.868
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	3.895
% Percentual distribuído	98%

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe no período findo em 30 de junho de 2025, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2025.

(ii) A parcela de R\$ 3.895 (três milhões, oitocentos e noventa e cinco mil reais) liquidada em 07 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 30 de junho de 2025,

vi. Evolução e rentabilidade

Período	R\$ Cota*	Rentabilidade** (%)
Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025	121,553991	21,55%

(*) Valor da cota expresso em reais

(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos CCTVM S.A.
Gestão:	BGR Asset Management Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust DTVM S.A.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados na Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025	
	Valores	Percentual
Taxa de gestão	955	0,81%
Taxa de administração*	194	0,16%
Auditoria	31	0,03%
Laudo de avaliação	13	0,01%
Taxa CETIP/SELIC	6	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	5	0,00%
Bolsa de valores	5	0,00%
Consultoria	1	0,00%
Taxa ANBIMA	1	0,00%
Total	1.211	1,03%
PL Médio		117.818

(*) Além da taxa de administração, compreende taxa de custódia, taxa de escrituração e taxa de controladoria.

a) Taxas de Administração

Corresponde à 0,13% a. a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre patrimônio líquido da Classe.

Independentemente do percentuais acima indicado, a administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

Além da Taxa de Administração acima, a Administradora fará jus a taxa de R\$ 30 (trinta mil reais) a título de taxa de implantação ("Set up").

b) Taxa de Gestão

Corresponde à 0,95% a.a. (noventa e cinco centésimos por cento ao ano) referente ao patrimônio líquido da Classe.

Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a gestora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 75 (setenta e cinco mil reais), ainda que a Taxa de Gestão calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

Taxa Máxima de Custódia: 0,065% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais) e Taxa de Escrituração: R\$ 2 (dois mil reais) por mês.

A Classe não cobrará Taxa de Performance, assim como não cobrará Taxa de Entrada ou Taxa de Saída.

11. Atos societários

Durante o período de 19 de setembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve atos societários a ser mencionado.

12. Política de divulgação das informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da Classe.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	R\$
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	194
			Passivo	18

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

BGR B32 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 57.216.258/0001-47

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17. Eventos subsequentes

Em 31 de julho de 2025, por meio de reunião de sócios registrado em ata, houve as seguintes deliberações:

- i. a dissolução integral da SPE por não mais interessarem aos sócios a sua continuidade; e
- ii. transferência da totalidade dos ativos e passivos que não forem liquidados dentro do processo de dissolução da SPE para a Classe na qualidade de única sócia.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07